TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 169/2019/DS-PT
Ngày 19-7-2019
V/v tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Nguyễn Ngọc Mai
Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Anh
Ông Nguyễn Trung Dũng

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cảnh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 10/2018/TLPT-DS ngày 07/01/2019 về việc "tranh chấp hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2018/DS-ST ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 101/2019/QĐPT-DS ngày 26 tháng 3 năm 2019 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Văn Th, sinh năm 1970; địa chỉ: Số 18/21, tổ 22, đường ĐX 81, khu phố 2, phường Đ, thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Nguyễn Lữ H, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 39/22A, đường H, Phường 17, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản uỷ quyền ngày 07 tháng 12 năm 2015); có mặt.

- *Bị đơn*:

1. Ông Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 1975; vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1977; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 56/10 đường tỉnh lộ 6, khu phố Gia H, thị trấn Tr, huyện Tr, tỉnh Tây Ninh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1953; địa chỉ: Số 18/19, khu phố 2, phường Đ, thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương; vắng mặt.

2. Ủy ban nhân dân thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Số 01 đường Quang Trung, phường Phú C, thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Võ Thị L, chức vụ: Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền số 5670/QĐ-UBND ngày 10/10/2017); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

3. Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Võ Thanh B, chức vụ: Chủ tịch Ủy ban nhân dân phường Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tuấn T, chức vụ: Công chức địa chính (theo Quyết định ủy quyền số 207 ngày 10/7/2019); có mặt.

4. Ông Huỳnh Thái B, sinh năm 1973; vắng mặt.

5. Bà Đoàn Thị N, sinh năm 1977; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Số 23/12, đường Phú L, khu phố 1, phường Phú L, thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương.

6. Văn phòng Công chứng T; địa chỉ: Đường ĐT 746, khu phố Bình Hòa 2, phường T, thị xã Tân U, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hữu T2, chức vụ: Trưởng Văn phòng; có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trương Nguyễn Lữ H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Bà Nguyễn Thị B có chồng là ông Nguyễn Văn N; ông N chết năm 1985, bà B chết năm 2009 (bà B và ông N không có con chung, chỉ có ông Th là con nuôi). Bà B là chủ sử dụng phần đất diện tích 2.019m^2, thuộc thửa 786, tờ bản đồ 20 tại xã (nay là phường) Định Hoà, thị xã (nay là thành phố) Thủ D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 108/QSDĐ do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ D cấp cho bà Nguyễn Thị B ngày 25/7/1998. Bà B là người không biết chữ, không biết viết và trong quá trình quản lý, sử dụng đất, ông Th, bà B không lập thủ tục xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trong hồ sơ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B lại có đơn

xin cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hiện trạng ngày 01/8/2007 của bà B, trong khi thực tế hồ sơ chỉ có hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất ngày 01/8/2007 và biên bản kiểm tra địa chính ngày 17/7/2007. Như vậy, trình tự thủ tục thực hiện cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H27857 của bà Nguyễn Thị B là sai quy định nhưng Công văn số 380/TNMT ngày 22/6/2015 và Công văn số 968/TNMT ngày 13/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ D xác định bà B có đơn xin đăng ký cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thực tế sử dụng là không đúng sự thật. Đồng thời, hợp đồng tặng cho và biên bản kiểm tra địa chính trên, trong vụ kiện hành chính mà nguyên đơn đã khởi kiện đối với bị đơn, quá trình tố tụng bị đơn ông Ph thừa nhận chữ viết bà Nguyễn Thị B trong hợp đồng tặng cho và biên bản kiểm tra địa chính không phải là của bà B. Ông Nguyễn Thanh Ph thừa nhận tại thời điểm bà B ký hợp đồng tặng cho thì nguyên đơn đi bán vé số không có mặt và buổi chiều ghé ký vào hợp đồng tặng cho. Như vậy, trình tự thủ tục chứng thực của Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Định Hoà đối với hợp đồng tặng cho ngày 01/8/2007 giữa bà B, ông Th và ông Ph là vi phạm nghiêm trọng quy định pháp luật nên nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 492/07 ngày 01/8/2007, quyển số 02TP/CC-SCT/HĐGD tại UBND phường Đ, thị xã (nay là thành phố) Thủ D, tỉnh Bình Dương và yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H27856 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/9/2007 cho ông Nguyễn Thanh Ph, thửa đất số 786, diện tích 240m^2, tờ bản đồ số 20 tại phường Đ, thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 373 quyển số 07TP/CC SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng T chứng thực ngày 23/7/2009 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H53989 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/9/2009 cho ông Huỳnh Thái B, thửa đất số 1013, diện tích 183,7m^2, tờ bản đồ số 20, tại phường Đ, thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn ông Nguyễn Thanh Ph và bà Nguyễn Thị Đ: Theo địa chỉ nguyên đơn cung cấp tại Tòa án cấp sơ thẩm thì ông Ph, bà Đ có địa chỉ số 44/22 khu phố 2, phường Đ, thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, qua xác minh tại Công an phường Đ và Công an thành phố Thủ D của Tòa án cấp phúc thẩm thì được biết ông Ph, bà Đ đã chuyển đến địa chỉ số 56/12, đường tỉnh lộ 6, khu phố Gia H, thị trấn Tr, huyện Tr, tỉnh Tây Ninh. Tòa án đã ủy thác tư pháp tống đạt các văn bản tố tụng, gửi giấy triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai cho ông Ph, bà Đ nhưng ông Ph, bà Đ vẫn vắng mặt và không có ý kiến gửi cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H: Ông Nguyễn Văn H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thái B và bà Đoàn Thị N thống nhất trình bày: Ông B và bà N nhận chuyển nhượng thửa đất số 1013, diện tích 183,7m^2, tờ bản đồ số 20 tại phường Đ, thành phố Thủ D, tỉnh Bình

Dương từ ông Nguyễn Thanh Ph theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 373 quyển số 07Tp/CC SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng T chứng thực ngày 23/7/2009 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H53989 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/9/2009, việc chuyển nhượng giữa hai bên là hợp pháp. Do đó, Ông B và bà N không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương trình bày: Công văn số 380/TNMT ngày 22/6/2015 và Công văn số 968/TNMT ngày 13/10/2017 của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ D xác định UBND thành phố Thủ D cấp Giấy chứng nhận số H27856 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/9/2007 cho ông Nguyễn Thanh Ph, thửa đất số 786, diện tích 240m^2 tờ bản đồ số 20 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H53989 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ D, tỉnh Bình Dương ngày 03/9/2009 cho ông Huỳnh Thái B, thửa đất số 1013, diện tích 183,7m^2, tờ bản đồ số 20 tại phường Đ, thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương là đúng theo trình tự thủ tục cấp quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T do ông Nguyễn Hữu Tài là người đại diện theo pháp luật trình bày: Văn phòng Công chứng T tiếp nhận hồ sơ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh Ph, bà Nguyễn Thị Đ và ông Huỳnh Thái B. Theo nội dung hợp đồng, ông Ph và bà Đ chuyển nhượng toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất diện tích 240m^2, tọa lạc tại phường Đ, thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AK 475668, số vào sổ H27856 do UBND thị xã Thủ D (nay là thành phố Thủ D) cấp ngày 21/9/2007 cho ông Nguyễn Thanh Ph. Khi tiếp nhận hồ sơ, Công chứng viên đã tiến hành kiểm tra toàn bộ hồ sơ pháp lý, đối chiếu bản chính và bản sao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu bên mua và bên bán; kiểm tra phần mềm ngăn chặn chuyển dịch tài sản của các cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Sau khi kiểm tra hồ sơ, Công chứng viên nhận thấy hồ sơ hợp lệ như quyền sử dụng đất không bị tranh chấp, không bị kê biên để đảm bảo thi hành án, không quy hoạch giải tỏa, các bên có đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện thực hiện giao dịch nên Công chứng viên đã soạn thảo hợp đồng, cho các bên đọc lại và đồng ý ký tên trước sự chứng kiến của Công chứng viên. Sau đó, Công chứng viên đã chứng nhận vào hợp đồng theo đúng quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân phường Đ, thành phố Thủ D không có văn bản trình bày ý kiến, có đơn xin vắng mặt tại cấp sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Tuấn Tú là công chức địa chính phường tham dự phiên tòa và không có ý kiến gì về việc giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2018/DS-ST ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Th về việc yêu cầu hủy Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất số 492/07

ngày 01/8/2007, quyển số 02TP/CC-SCT/HĐGD tại UBND phường Đ, thị xã (nay là thành phố) Thủ D, tỉnh Bình Dương; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H27856 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 21/9/2007 cho ông Nguyễn Thanh Ph, thửa đất số 786, diện tích 240m^2, tờ bản đồ số 20 tại phường Đ, thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương; hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số Công chứng 373, quyển số 07Tp/CC SCC/HĐGD được Văn phòng Công chứng T chứng thực ngày 23/7/2009 và hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận số H53989 do UBND thị xã (nay là thành phố) Thủ D, tỉnh Bình Dương cấp ngày 03/9/2009 cho ông Huỳnh Thái B, thửa đất số 1013, diện tích 183,7m^2, tờ bản đồ số 20, tại phường Đ, thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, nghĩa vụ nộp án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/9/2018, ông Trương Nguyễn Lữ H là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm thực hiện tống đạt cho đương sự tại địa chỉ số 44/22 khu phố 2, phường Đ, thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương nhưng theo kết quả xác minh của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thì đương sự đã chuyển đến thị trấn Tr, huyện Tr, tỉnh Tây Ninh vào năm 2009, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng và thập chứng cứ chưa đầy đủ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự. Do đó, áp dụng khoản 3, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ D xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Thanh Ph và bà Nguyễn Thị Đ được Tòa án nhân dân thành phố Thủ D niêm yết công khai tại địa chỉ số 44/22, khu phố 2, phường Đ, thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương. Tuy

nhiên theo Biên bản xác minh ngày 08 tháng 5 năm 2019 do TAND tỉnh Bình Dương xác minh tại Công an phường Đ thì: *"Khoảng năm 2008 trở về trước tại địa chỉ số 44/22, tổ 22, khu phố 2, phường Đ, thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương có hộ gia đình ông Nguyễn Thanh Ph, bà Nguyễn Thị Đ sinh sống tại đây trong căn nhà tạm (vách lá), nhưng từ năm 2008, ông Ph, bà Đ đã phá bỏ căn nhà tạm này, chỉ còn lại đất trống. Sau đó, ông Ph, bà Đ bán đất cho người khác. Hiện nay, tại địa chỉ này là bãi đất trống từ năm 2008 đến nay, không ai sinh sống. Hiện nay tại phường Đ không còn căn nhà nào địa chỉ số 44/22, tổ 22, khu phố 2, phường Đ, thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương do tổ 22 đã đổi thành tổ 9 từ năm 2008 đến nay"*. Như vậy, tại địa chỉ mà Tòa án cấp sơ thẩm xác định là nơi bị đơn cư trú chỉ là bãi đất trống, không có nhà ở nhưng các biên bản niêm yết của Tòa án cấp sơ thẩm (bút lục 498, 537, 542, 553) lại xác định lý do không thực hiện được việc cấp, tống đạt, thông báo văn bản tố tụng là do ông Ph, bà Đ không có mặt ở nhà, không có người thân nhận thay hoặc không có người thân thích có đủ năng lực hành vi dân sự nhận thông báo thay là không phù hợp với thực tế. Theo Biên bản xác minh ngày 09 tháng 5 năm 2019 do Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xác minh tại Công an thành phố Thủ D có nội dung: "*Căn cứ hồ sơ tàng thư hộ khẩu đang lưu trữ tại Công an thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương có thông tin như sau: Hộ ông Nguyễn Thanh Ph, sinh ngày 23/01/1975, chứng minh nhân dân số 280572115 chuyển hộ khẩu từ thị trấn Gia H, huyện Tr, tỉnh Tây Ninh đến đăng ký hộ khẩu thường trú tại số 44/22, tổ 22, ấp 2 (khu phố 2), phường Đ, thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương từ ngày 29/6/2007 gồm: 1, Nguyễn Thanh Ph, sinh năm 1975; 2, Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1977; 3, Nguyễn Nam Ph, sinh năm 1997; 4, Nguyễn Nam Hải Triều, sinh năm 2001. Ngày 31/7/2009, ông Ph làm thủ tục chuyển hộ khẩu cả hộ đến địa chỉ nơi chuyển đến: Số 56/12, đường tỉnh lộ 6, khu phố Gia H, thị trấn Tr, huyện Tr, tỉnh Tây Ninh đã được Công an thành phố Thủ D giải quyết*". Ông Hai (cha ông Ph) cũng đã xác định ông Ph, bà Đ đã chuyển đi đến tỉnh Tây Ninh (không rõ địa chỉ cụ thể), làm ăn và sinh sống từ sau khi bà Nguyễn Thị B chết (năm 2009) tại biên bản lấy lời khai ngày 12 tháng 9 năm 2016 (bút lục 237). Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh rõ ông Ph, bà Đ có chuyển đi nơi khác sinh sống như ông Hai khai báo hay không mà lại xác định địa chỉ tại phường Đ là địa chỉ cư trú cuối cùng của bị đơn và niêm yết công khai tại địa chỉ này là không đúng quy định tại khoản 2, Điều 179 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

[1.2] Sau khi tìm được địa chỉ của bị đơn, Tòa án cấp phúc thẩm đã gửi hồ sơ ủy thác thu thập chứng cứ cho Tòa án nhân dân huyện Tr, tỉnh Tây Ninh và Tòa án nhân dân huyện Tr đã tống đạt trực tiếp các văn bản tố tụng, giấy triệu tập hợp lệ lần thứ hai của Tòa án cấp phúc thẩm cho ông Ph, bà Đ nhưng ông Ph, bà Đ vẫn vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H, ông Huỳnh Thái B, bà Đoàn Thị N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan UBND thành phố Thủ D, Văn phòng Công chứng T có yêu cầu xét xử vắng mặt, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét kháng cáo của nguyên đơn cho rằng bà B không biết chữ nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là chưa thuyết phục, xét xử chưa đúng quy định pháp luật. Xét thấy, theo nội dung các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 376/2017/TLST-DS ngày 11/10/2017 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương về việc yêu cầu hủy di chúc giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Th với bị đơn là ông Lê Minh thể hiện: Bà Lê Thị Hoa (em ruột bà B), bà Bùi Thị Ngọc Yến, bà Trương Thị Ch, bà Nguyễn Thị Tr, ông Huỳnh Văn D (hàng xóm bà B), ông Nguyễn Văn Đ, ông Lê Văn H (cán bộ xã Định Hòa thời điểm đó), ông Nguyễn Văn B (cháu ruột bà B) đều xác định bà B không biết chữ, không biết đọc, không biết viết. Tại biên bản lấy lời khai ngày 14 tháng 6 năm 2011 (bút lục 172, 173) ông Lê Minh (cháu bà B, người được bà B để lại di chúc) cũng xác định bà B mù chữ, không biết chữ, không biết đọc, không biết viết; về sau thì ông Minh lại xác định là bà B biết chữ. Ông Hai lúc thì xác định bà B không biết viết có thể đánh vần để đọc từ từ, lúc thì khai bà B biết chữ. Như vậy, lời khai của các đương sự và người làm chứng mâu thuẫn nhau, ngay chính lời khai của ông Hai, ông Minh cũng không thống nhất về việc này. Tòa án cấp sơ thẩm không điều tra thu thập các chứng cứ như hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 108 QSDĐ ngày 27 tháng 5 năm 1998 cấp cho bà Nguyễn Thị B, việc đăng ký kê khai đất tại UBND xã của bà B; hồ sơ xin nhận con nuôi tại Ty Thương binh và Xã hội tỉnh Đồng Nai (bút lục 20); hồ sơ cấp giấy khai sinh cho ông Nguyễn Văn Th (bút lục 24) để thu thập các chữ ký của bà B; không tiến hành làm rõ chữ ký, chữ viết của bà B trong biên bản kiểm tra địa chính về việc điều chỉnh diện tích theo hiện trạng sử dụng đất ngày 17/7/2007 và sơ đồ trích đo khu đất ngày 23 tháng 7 năm 2007 có phải của bà B hay không và có phải cùng một người viết ra hay không. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có chứng thực của UBND xã (nay là phường) Định Hòa, số 492/07 quyển số 02TP/CC-SCT/HĐGD đề ngày 01/8/2007, bà B có ký tên, điểm chỉ vào hợp đồng, cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm không có chứng cứ nào chứng minh dấu vân tay, điểm chỉ và chữ ký tên B tại hợp đồng tặng cho trên không phải của bà B để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không phù hợp, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện, bởi vấn đề không thống nhất cần làm rõ là việc bà B có biết chữ hay không. Theo quy định tại Điều 8 Nghị định số 75/2000/NĐ-CP ngày 08 tháng 12 năm 2000 của Chính phủ về công chứng, chứng thực quy định "*Trong trường hợp pháp luật quy định việc công chứng, chứng thực phải có người làm chứng hoặc trong trường hợp pháp luật không quy định phải có người làm chứng, nhưng người yêu cầu công chứng, chứng thực không đọc, không nghe, không ký hoặc không điểm chỉ được, thì phải có người làm chứng.*" Như vậy, trong trường hợp nếu có căn cứ xác định bà B không biết chữ thì trình tự, thủ tục của hợp đồng tặng cho nêu trên không phù hợp với quy định của pháp luật về công chứng, chứng thực tại thời điểm xác lập.

[2.2] Mặt khác, theo lời khai của các đương sự thì bà B không làm chứng minh nhân dân, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh tại cơ quan có thẩm quyền cấp chứng minh nhân dân để làm rõ bà B có đăng ký chứng minh nhân dân hay không và ai đăng ký sổ hộ khẩu cho bà B để xem xét trình tự thủ tục ký kết hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có thực hiện theo quy định hay không. Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất có chứng thực của UBND xã (nay là phường) Định Hòa, số 492/07 quyển số 02TP/CC-SCT/HĐGD đề ngày 01/8/2007 được lập thành 03 bản bên A (bà B, ông Th) giữ 01 bản chính, bên B giữ 01 bản chính, lưu tại Ủy ban nhân dân 01 bản chính nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập hợp đồng này tại Ủy ban nhân dân xã (nay là phường) Định Hòa để xem xét về thủ tục, trình tự công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản về bất động sản theo quy định tại Thông tư liên tịch số 04/2006/TTLT-BTP-BTNMT ngày 13 tháng 6 năm 2006 hướng dẫn việc công chứng, chứng thực hợp đồng, văn bản thực hiện quyền của người sử dụng đất.

[2.3] Ngoài vụ án này, Tòa án nhân dân thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương đã thụ lý vụ án ông Nguyễn Văn Th kiện ông Lê Minh và vụ ông Nguyễn Văn Th kiện ông Nguyễn Văn H. Vụ ông Lê Minh đã bị hủy theo Quyết định giám đốc thẩm số 487/2013/DS-GĐT ngày 14/11/2013 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao do chưa làm rõ được bà B có biết chữ hay không, trình tự cấp đất có đúng quy định hay không. Tòa án nhân dân thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương đang tạm đình chỉ giải quyết vụ án, chờ kết quả xét xử vụ án này để tiếp tục giải quyết vụ án. Tuy nhiên, do tranh chấp giữa ông Th và ông Minh có thể có một phần diện tích đất có liên quan đến đất tranh chấp giữa ông Th và ông Ph nên cần phải xem xét có cần nhập 2 vụ án này để giải quyết triệt để các vấn đề tranh chấp trong cùng một vụ án hay không.

[3] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong việc triệu tập đương sự, việc thu thập chứng cứ chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ, đánh giá chứng cứ chưa toàn diện nên cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định tại Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trương Nguyễn Lữ H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, để đảm bảo nguyên tắc hai cấp xét xử và để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại, yêu cầu của nguyên đơn sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 148; Điều 296; khoản 3 Điều 308; Điều 310; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Nghị quyết số 326/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận kháng cáo của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Trương Nguyễn Lữ H.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 79/2018/DS-ST ngày 29/8/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn Th không phải chịu. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Th (do ông Trương Nguyễn Lữ H nộp thay) số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022655 ngày 10 tháng 9 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ D, tỉnh Bình Dương.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 19/7/2019)./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố Thủ D;
- Chi cục THADS thành phố Thủ D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)
Nguyễn Ngọc Mai